

Agrícola, demarcados no mapa acima em **magenta**, **já possuíam ocupação consolidada**, com muros, edículas e área de lazer, conforme fotos do Relatório de Vistoria nº 550/2021 – DLA SEMAPLAG. Agora, estes proprietários, que possuem suas propriedades com frente à Av. 7 de Setembro **integradas** aos lotes de fundos com frente para a Rua Rodolfo Zenker, estes localizados no interior da poligonal da UC, que não tiveram o mesmo tratamento daqueles imóveis localizados na Travessa Pedras Brancas, requerem o mesmo direito, pois seus lotes, devido as ocupações pré existentes, e ao regime previsto para da zona do Plano Diretor em que estão inseridos, como Macrozona de Interesse Ambiental – MCZIA, de baixa densidade e ocupação, não poderiam existir se não em conjunto, como uma única unidade. Além disso, existindo como um único imóvel, estes imóveis teriam valor agregado de construções, o que resultaria em grande dispendimento de recursos financeiros para desapropriação por parte do órgão gestor do Morro, ferindo o princípio de economicidade.

Retirando-os da poligonal do PNMMJL, a Unidade de Conservação, perderia seu corredor ecológico parcial, que visa integrar a área ao bem tombado denominado Matadouro São Geraldo e a orla do Lago Guaíba. Esta condição ambiental, é imprescindível para Ucs, desta forma propomos como alternativa, resultando a retirada por lei destes imóveis, a inclusão de novas áreas, dentro da poligonal do Parque ou como Zona de Amortecimento, para manter o fluxo gênico da UC. Já no Plano de Investimentos aprovados pela Sema, já havia a previsão de futuramente ser possível propor expansão da UC. Então novas áreas, de valores mais acessíveis, viabilizando economicamente a implantação do Parque, poderiam ser agregadas, sendo garantido o princípio legal da economicidade.

2. Situação do Parque:

2.1 Situação Estrutural:

A área da UC encontra-se em meio urbano e é constituída majoritariamente por imóveis particulares não construídos, ou seja, terrenos sem qualquer benfeitoria e edificação. A desapropriação desses imóveis pelo poder público municipal, portanto, à primeira vista, não implicaria na remoção de população. Porém, estes imóveis que requerem a exclusão, poderia figurar na remoção de população, altos custos com desapropriação e com a demolição das benfeitorias já existentes, para integração das áreas do Parque.

A população lindeira a UC forma um polígono constituído por trechos das seguintes vias: R. Aladim de Araújo Pinto, Av. Sete de Setembro, R. Dr. Rodolfo Zenker, R. Donário dos Santos, Tv. Donário dos Santos, R. Pedras Brancas, R. Quatorze de Outubro. Em alguns trechos onde não há imóveis lindeiros a UC, como o da R. Pedras Brancas, na R. Donário dos Santos, e na Tv. Donário dos Santos –, foram contabilizados os imóveis que ficavam de frente



para a área. Foram identificados 167 imóveis nestas áreas. Todas elas, áreas lindeiras, foram classificadas de forma adequada, sendo lindeira ao Parque, mas não parte integrante.

Somente este corredor, ligado aos lotes de frente para a Av. 7 de Setembro, que representam 3 imóveis, ficou mau catalogado/classificado, como parte integrante do Morro, resultando no litígio em questão. Acatando a exclusão destes imóveis, fica sem sentido a manutenção do imóvel da esquina formada pelas Ruas Onofre Pires e Rodolfo Zenker, de forma isolada da UC.

Constatou-se que a ocupação do entorno imediato da área da unidade de conservação no Morro José Lutzenberger apresenta características peculiares conforme as ruas. A Av. Sete de Setembro, a R. Quatorze de Outubro, R. Aladim de Araújo Pinto e o trecho da R. Pedras Brancas, que vai do número 90 ao número 272, são loteamentos regulares desde a sua origem. O trecho da R. Pedras Brancas de numeração ímpar, dos imóveis de nº 437 ao nº 781, corresponde a um loteamento ou ocupação irregular em área de mata do Parque Municipal Ruy Coelho Gonçalves. O prolongamento da Tv. Pedras Brancas, que inclui os imóveis de nº 100 e do nº 115 ao nº 215, trata-se de um loteamento feito de forma irregular, na década de 1970. Esse trecho se encontra numa encosta no morro, com relevo extremamente íngreme, com calçamento da via precário, feito pelos próprios moradores e sem passeio público. A Rua Donário Inácio dos Santos é uma via regular em parte de seu traçado junto a Rua Rodolfo Zenker, e no seu trecho final próximo a Rua Pedras Brancas, uma via irregular sobre área privada. Já a Tv. Donário Santos, era uma antiga passagem no meio da área de mata sobre propriedade privada, que foi aberta como rua por um prefeito antigo do município; ainda é irregular, não tendo sequer fornecimento de energia elétrica para os imóveis do local. **Os imóveis pretendentes de exclusão, por sua vez, são lotes regulares do Loteamento regular Cia Predial e Agrícola, devidamente aprovado pela municipalidade e registrado junto ao Registro de Imóveis, porém embora independentes, configuram ocupação CONSOLIDADA e ÚNICA da frente aos fundos, ou seja, da Av. 7 de Setembro até a Rua Rodolfo Zenker.**

A irregularidade dos imóveis é preocupante tanto pela precariedade do entorno e da infraestrutura urbana com a qual essas populações têm que conviver e pela relativa instabilidade quanto à propriedade de suas moradias, como também pela pressão que essas ocupações costumam exercer sobre o ambiente natural. O referido prolongamento da Travessa Pedras Brancas é exemplar dos casos de ocupações de encostas que implicam no risco de deslizamentos de terras. Não se pode deixar de notar, todavia, que no trecho final da Av. Sete de Setembro também implicou na ocupação da encosta do morro, ainda que seja visível que as edificações contam com o emprego de técnicas específicas, mais apropriadas





para o relevo local. Além disso, a não regularização do imóvel significa uma precária definição de seus limites, podendo haver um avanço da área habitada e construída sobre a área de mata ainda preservada. Nas áreas em situação precária quanto à regularização, caso das Tv. Pedras Brancas e Donário dos Santos e da Rua Pedras Brancas, é comum a existência de duas ou mais residências no mesmo terreno, que costuma ter pequena metragem de frente e relativamente grande profundidade. **No caso específico dos imóveis que pleiteiam a exclusão, não se tratam de ocupações irregulares, pelo contrário, totalmente regulares, dentro da lei, com construções pré existentes a criação do Parque, que deveriam ter sido levadas em consideração, e assim como as benfeitorias irregulares, das áreas à margem da legislação, terem o benefício da permanência como imóveis do ENTORNO da UC e não como parte integrante dela.**

Esses imóveis são geralmente construídos pouco a pouco, sendo geralmente os irregulares habitados pelos familiares (filhos, principalmente) dos moradores originais. Já os regulares, adquiridos através da destinação de alto capital privado, muito esforço particular, considerando os valores dos imóveis e sua localização. Entende-se que, sendo a ocupação das áreas do entorno relativamente antigas, há que se pesar os benefícios e prejuízos envolvidos na desapropriação de residências para incorporação à área da unidade de conservação. Não se tratam apenas de imóveis, mas de moradias, de famílias que desenvolveram um senso de pertencimento ao local, que estabeleceram relações tanto com a vizinhança como com o próprio ambiente do entorno.

2.2 Situação Fundiária

A área da unidade de Conservação, como já detalhada no item 1, e conforme Decreto Municipal nº116/2013 é de 20,6066ha (vinte vírgula seis mil e sessenta e seis hectares), com planta de sua delimitação em anexo.

O total da área do Parque abrange 169 (cento e sessenta e nove) lotes, que totalizam 81.015,00m² (oitenta e um mil e quinze metros quadrados), ou seja, 8,1015 ha (oito vírgula um mil e quinze hectares), referente ao Loteamento da Cia Predial e Agrícola e 1 gleba de terras não loteada de 100.185,00m² (cem mil, cento e oitenta e cinco metros quadrados), equivalente a 10,0185ha (dez vírgula cento e oitenta e cinco hectares). Estes imóveis pertencem a um total de 46 (quarenta e seis) proprietários. Somente dois imóveis foram desapropriados até o presente momento, em ocasião de ação civil pública contra o Município de desapropriação indireta, com área de 407,00m² (quatrocentos e sete metros quadrados) e de 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados). **As áreas dos proponentes de exclusão da poligonal da UC, totalizam 4.127,00m², equivalente a 2,01% da área total do Parque.**





Não existe ainda uma avaliação por inferência estatística destas áreas, sendo necessária a contratação. Porém, em 2014 o Município aprovou legislação tributária que inclui a Planta de valores Genéricos – PVG, e para esta área, o valor estimado do metro quadrado de terreno urbanizado é de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais).

Do total de lotes individualizados no Registro de imóveis, retirando a área dos proponentes de exclusão, temos 74.788,48m² (setenta e quatro mil e setecentos e oitenta e oito metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados) são correspondentes a lotes com frente para ruas do loteamento Cia Predial e Agrícola que não tiveram sua infraestrutura executada a época. Portanto, não cabe aqui a aplicação direta do valor de metro quadrado da região para compor o seu valor, uma vez que não teriam a sua permissão de construção liberada, sem antes haver investimentos em infraestrutura por parte do proprietário. Sendo assim, se faz necessário uma aplicação de fator redutor sobre o valor do imóvel para encontrar um valor mais correto a ser atribuído. Utilizaremos como parâmetro o novo código tributário, que traz na tabela de seu anexo V, o redutor de 0,342 (zero vírgula trezentos e quarenta e dois), considerando que o somatório da área fica entre 60 (sessenta) e 80 (oitenta) mil metros quadrados. Assim temos uma estimativa de R\$ 6.394.415,04 (seis milhões, trezentos e noventa e quatro mil e quatrocentos e quinze reais e quatro centavos).

Uma área de 100.185,00m² (cem mil, cento e oitenta e cinco metros quadrados) corresponde a uma única gleba e um único proprietário. Este imóvel, considerando um fator redutor de gleba para o cálculo, uma vez que para a urbanização seria necessário efetuar a doação de 35% (trinta e cinco por cento) a municipalidade, e ainda, gastar com infraestrutura o valor médio correspondente a 30% (trinta por cento) do total da capacidade de lotes urbanizáveis, teríamos um fator de 0,289 (zero vírgula duzentos e oitenta e nove), o que remete portanto a uma avaliação da gleba de R\$ 7.238.366,25 (sete milhões, duzentos e trinta e oito mil, trezentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

Ainda dentro da poligonal definida como Morro da Hidráulica, temos áreas de ruas do Loteamento Cia Predial e Agrícola, não executadas correspondentes a 24.459,00m² (vinte e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e nove metros quadrados), ou seja, 2,4459 há (dois vírgula quatro mil e quatrocentos e cinquenta e nove hectares), que já configuram propriedade do Município, além dos lotes pagos por ação de desapropriação indireta.

Os lotes dos requerentes, são partes integrantes dos imóveis da frente, que considerando a infraestrutura pré existentes identificadas nas imagens do Relatório nº 550/2021 e sua interdependência com os imóveis dos fundos, resulta num valor agregado a propriedade muito superior aos avaliados nos parágrafos anteriores.



Somente o lote vago na esquina das Ruas Onofre Pires e Rodolfo Zenker, sem qualquer benfeitoria, tem avaliação para fins de cálculo de ITBI, datado do ano de 2013, na equivalência de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), portanto na ordem de R\$ 1.080,00/m² (um mil e oitenta reais). Os demais imóveis pretendentes, tem ainda construções sobre eles, de alto padrão, em ótimo estado de conservação, estimando-se o preço do metro quadrado de construção na ordem de R\$ 3.275,25/m² (três mil, duzentos e setenta e cinco reais e vinte e cinco centavos), que utilizando um coeficiente de depreciação da ordem de 0,7, conforme Tabela 4, do Anexo III, da Lei Municipal nº 3.208 de 11/11/2014 – Código Tributário Municipal, fica no valor de R\$ 2.292,68 (dois mil, duzentos e noventa e dois reais e sessenta e oito centavos). Portanto os imóveis objeto de pedido de exclusão da poligonal, teriam valores estimados conforme tabela abaixo:

Lote	Área Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Valor Construção (R\$)	Valor Terreno (R\$)	Valor Total estimado (R\$)
04+13	979,02	290,57	666.184,02	1.057.341,60	1.723.525,62
3+14	835,00	303,00	694.682,04	901.800,00	1.596.482,04
01+02+15+16	1.691,50	374,36	858.287,69	1.826.820,00	2.685.107,69
Esquina Onofre Pires	2.314,00	0,00	0,00	2.500.000,00	2.500.000,00
TOTAL	5.819,52	967,93	2.219.153,75	6.285.081,60	8.504.235,35

Portanto, as áreas discriminadas acima, somadas totalizam a área superficial correspondente a unidade de Conservação – UC Parque Municipal Morro da Hidráulica, 206.066,00m² (duzentos e seis mil e sessenta e seis metros quadrados). Para que a área pertencente a terceiros passe a propriedade do Município, necessário se faz a desapropriação de um total de 174.973,48m² (cento e setenta e quatro mil e novecentos e setenta e três metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), que por estimativa, fica equivalente a R\$ 13.632.781,29 (treze milhões, seiscentos e trinta e dois mil, setecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos). Isto excluído as áreas respectivas dos proponentes de exclusão. Pelo quadro acima, caso houvesse litígio na desapropriação, e o Município fosse forçado a desapropriar a totalidade dos lotes, com o imóvel de frente para a Av. 7 de Setembro e todas as benfeitorias existentes, somente estes imóveis, custariam numa estimativa desatualizada (ano 2013) a UC PNMMJL o





total de R\$ 8.504.235,35 (oito milhões e quinhentos mil e duzentos e trinta e cinco reais e trinta e cinco centavos), ou seja, 62,38% do valor total estimado a ser gasto com desapropriações, muito maior do que o valor de medida compensatória que atualmente a UC possui destinada.

Portanto, aqui apresenta-se claramente que o Município estaria, **ignorando o princípio da economicidade**, mantendo-se estas propriedades no interior do Parque.

Tatiana dos Santos Pereira
Arquiteta e Urbanista
CAU A36.992-6
Matrícula 262536

